

TRIBUNALE DI FIRENZE

Giudice delle Esecuzioni

Dott. Patrizia Pompei

PROC. 125 2025 R.G.

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

Perizia per consulenza tecnica d'ufficio

Il C.T.U.

Arch. Benedetta Pollastri



INDICE

Premessa	pag. 3
Operazioni svolte per espletare l'incarico	pag. 7
1. Identificazione dei beni	pag. 8
2. Estremi atto di pignoramento	pag. 9
3. Atto di provenienza	pag. 9
4. Descrizione dei beni	pag. 10
5. Stato di possesso dell' immobile	pag. 11
6. Esistenza di formalità o vincoli o oneri gravanti sugli immobili che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 11
7. Esistenza di formalità o vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente	pag. 11
8. Spese fisse di gestione e manutenzione	pag. 13
9. Verifica della regolarità urbanistica	pag. 13
10. Valore degli immobili	pag. 15
11. Prezzo base d'asta	pag. 18
12. Divisibilità del compendio pignorato	pag. 18
13. Regime impositivo della vendita	pag. 18

Allegati



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Benedetta Pollastri, con studio in Campi Bisenzio (Fi), Via S.Stefano 112, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al N° 6160 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.7906, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Dott. Patrizia Pompeo, Giudice dell'Esecuzione nella procedura n°125/25 Ruolo Gen. Esecuzione promossa da "OMISSIS" contro "OMISSIS", di procedere alla relazione di stima dell'immobile soggetto a esecuzione, ponendo i seguenti quesiti:

"Provveda a:

1. identificare il bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo steso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. a fornire una sommaria descrizione del bene;
5. a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa



anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli vi è residente, allegando il relativo certificato;

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Debiti per spese condominiali ex art. 63 c. 2 disp.att. c.c.
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,...)
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque



non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.72/94 e n. ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°settembre 1967

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte



con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020

11. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato
12. ad indicare il prezzo d'asta
13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato puo' essere diviso in natura o sia - per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote - da considerare non divisibile in natura
13. Ad indicare il regime impositivo della vendita
14. Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti



OPERAZIONI SVOLTE PER ESPLETARE L'INCARICO

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15/07/2025 alle ore 9.30 con il sopralluogo, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata e posta elettronica alle parti coinvolte il 27/06/2025. In occasione del sopralluogo del 15/07/2025 era presente la signora "OMISSIS" oltre l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl., che ha redatto specifico verbale. In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine rilevare lo stato attuale del bene attraverso l'analisi delle sue caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione. Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione del bene.

Per espletare l'incarico sono state svolte le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi presso l'immobile di cui trattasi
- Allestimento della documentazione fotografica
- Indagini di mercato con riferimento alle transazioni per beni immobili parametrabili a quelli oggetto di stima
- Visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Visure presso l'Ufficio del Territorio per l'identificazione catastale dei beni in oggetto
- Sessioni presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Figline e Incisa Valdarno
- Redazione della relazione di stima e allestimento degli allegati.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Individuazione catastale

Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Brucalassi n. 2, piano primo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno nel foglio 21 particella 389 sub. 6, categoria A/3, cl. 3 vani 5 - superficie catastale totale mq 78, totale escluse aree scoperte mq 76 -piano 1, rendita catastale euro 413,17.

Confini: parti condominiali su più lati, altre proprietà private su due lati, S.S.a.

La planimetria catastale non risulta conforme con lo stato rilevato.

Per tutti i beni vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale e i soggetti esecutati e l'unità immobiliare risulta correttamente intestata a:

"OMISSIS" per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

"OMISSIS" per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

I dati catastali indicati nel pignoramento risultano corretti e consentono l'univoca individuazione dei beni.



2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 02-04-2025 al n. 13439 del registro generale e al n. 9517 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Firenze del 14-03-2025, rep. 2636, a favore [REDACTED] sede [REDACTED] a carico di "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

3. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a "OMISSIS", per la quota di 1/2 di piena proprietà, "OMISSIS", per la quota di 1/2 di piena proprietà, da "OMISSIS", titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio "OMISSIS", del 01-07-2003, rep. 38942/4468 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 09-07-2003 al n. 25939 del registro generale e al n. 16979 del registro particolare.

Si segnala verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del Tribunale di Firenze del 23-07-2020, rep. 5289, a favore di "OMISSIS" e contro "OMISSIS", e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 22-10-2020 al n. 37401 del registro generale e al n. 25755 del registro particolare.



4. DESCRIZIONE DEI BENI

Unità immobiliare posta in Incisa Valdarno, in via Brucalassi n. 2. L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo di un più ampio edificio in muratura composto da due piani fuori terra, compreso il piano terreno, che si presenta con facciate intonacate e in buono stato di manutenzione e privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo a destra guardando la facciata del condominio.

Oltrepassata la porta di ingresso dell'appartamento, procedendo lungo il corridoio (8,40mq), troviamo sulla destra una cucina (9mq)-soggiorno (11,20mq) dal quale si accede al terrazzo (5 mq), una camera (14,6mq); sulla sinistra troviamo un ulteriore camera (14,30 mq) mentre nella parte terminale del corridoio è situato un bagno finestrato (3,80mq).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione con pavimenti in gres, infissi alluminio con avvolgibili.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 61,30 mq; l'altezza dei vari locali varia da 2,96 m a 3,05 m.

Completa la consistenza dell'immobile una soffitta ad uso condominiale -con accesso tramite botola con scala retrattile con accesso dal vano scala condominiale- e un ripostiglio esterno ad uso comune (6,25mq), come risulta da atto di compravendita dell'immobile, collocato nel resede tergale dell'immobile. In base a quanto dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo, il ripostiglio che è ad uso comune, viene di fatto utilizzato ad uso esclusivo.



5. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalle figlie, di cui una minorenni.

6. ESISTENZA DI FORMALITA' O VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile che resteranno a carico dell'acquirente.

Si segnala verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del Tribunale di Firenze del 23/07/2020, rep. 5289, a favore di "OMISSIS" e contro "OMISSIS", e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 22/10/2020 al n.37401 del registro generale e al n. 25755 del registro particolare.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite presso l'agenzia del Territorio di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare sui beni e in base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in [REDACTED] risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, che dovranno essere cancellate con oneri a carico della



procedura:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29-04-2010 al n. 15273 del registro generale e al n. 3138 del registro particolare, di Euro 60.000,00, Notaio "OMISSIS" del 22-04-2010, rep. 18733/10280, a favore "OMISSIS" sede [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 30.000,00, durata 20 anni, a carico di "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito nel Comune di Incisa in Val D'Arno, foglio 21 particella 389 sub. 6 oggetto della presente relazione.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23-06-2023 al n. 25570 del registro generale e al n. 3891 del registro particolare, in rinnovazione della formalità iscritta il 09-07-2003 all'articolo 5483 di Euro 218.000,00, Notaio "OMISSIS" del 01-07-2003, rep. 38943/4469, a favore "OMISSIS" sede [REDACTED] [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 109.000,00, a carico di "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente relazione.



TRASCRIZIONI:

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 02-04-2025 al n. 13439 del registro generale e al n. 9517 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Firenze del 14-03-2025, rep. 2636, a favore "OMISSIS" sede [REDACTED] [REDACTED] a carico di "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, "OMISSIS", titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

In base a quanto è stato riferito alla sottoscritta non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione.

In base a quanto riferito alla sottoscritta dall'esecutata, non risulta costituito un condominio; per l'esecuzione di lavori straordinari (consolidamento tetto e rifacimento facciate) la suddivisione è stata fatta sulla base delle tabelle millesimali mentre le spese comuni ordinarie (luce scale, vuotatura fossa biologica) vengono divise in parti uguali tra i condomini.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata in epoca anteriore al 1 settembre 1967.



Relativamente all'immobile oggetto di perizia non sono state reperite né la Licenza di Costruzione né il permesso di abitabilità.

Le pratiche relative all'immobile rinvenute presso il Comune di Figline e Incisa Valdarno e successivamente visionate sono quelle sotto riportate.

- Con protocollo n. 424 del 5 febbraio 1957 (Pratica Edilizia 4/1957) viene rilasciato il nulla-osta per la costruzione di sei ripostigli nel retro del resede condominiale del fabbricato
- Con protocollo n. 6744 del 19 settembre 1990 (Pratica Edilizia 138/1990) viene richiesta autorizzazione per lavori di straordinaria manutenzione consistenti nella sistemazione del resede condominiale del fabbricato
- In data 11 novembre 2003 prot. 12640 (Pratica Edilizia an. 183/03) è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per modifiche interne all'appartamento, consistenti nella creazione di un'apertura su muratura di controvento tra la cucina e il soggiorno
- Con protocollo n. 7820 del 9 giugno 2010 (Pratica Edilizia 84/2010) viene presentata Denuncia di Inizio Attività per il rifacimento delle facciate e della copertura dell'immobile
- Con protocollo n. 9047 del 2 aprile 2015 (Pratica Edilizia 43/2015) viene presentata Comunicazione di Inizio Attività per la sostituzione della fossa biologica condominiale con fossa IMOF oltre pozzetto degrassatore e rifacimento del marciapiede condominiale

L'immobile non risulta urbanisticamente conforme in quanto si riscontrano delle lievi difformità tra lo stato rilevato e l'ultima pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali. Nello stato attuale dell'immobile non risulta in-



fatti la porta di accesso alla cucina direttamente dall'ingresso (in quanto l'apertura è stata in parte tamponata) ed è stata inoltre realizzata una cabina armadio in cartongesso in una camera da letto.

10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima denominato comunemente sintetico-comparativo, che fissa il valore a metroquadro attraverso la legge della domanda e dell'offerta. Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale ai sensi della Norma UNI 10750. Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici¹, nonché dell'utilizzo della ponderazione² di tutte

quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile

¹ Ai sensi della norma UNI 10750 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

² Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ricerche presso operatori del settore immobiliare delle zone e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche³ al fine di individuare il valore attuale di mercato del metroquadro commerciale, che è risultato compreso per le civili abitazioni tra Euro 1.400,00 e Euro 2.500,00, a seconda delle caratteristiche proprie dell'unità.

Nel caso specifico si è confrontato il bene in oggetto con altri aventi simili o assimilabili caratteristiche ed oggetto di contrattazione per compravendite in date recenti, utilizzando come elemento principale la superficie commerciale.

³ Banche dati nazionali:
Borsino Immobiliare: zona centro
Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Comune di Figliene e Incisa :fascia/zona:
centrale/capoluogo

Agenzie Immobiliari consultate:
Prime Real Estate
Blustudio Immobiliare
Studio 21 Immobiliare
Immobiliare Più Srl



	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie ragguagliata
Immobile	67,43	100%	67,43
terrazzo	5	20,00%	1
Totale			68,43

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene di stimare un costo unitario al metro quadrato di superficie ragguagliata pari ad € 2.150,00 (duemilacentocinquanta/00), pertanto deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi risulta pari a:

$\text{mq } 68,43 \times \text{€}/\text{Mq } 2.150,00 = \textbf{Euro } 147.124,50$

Nell'importo soprastante è ricompreso anche il valore della quota parte delle parti condominiali a comune.

Dall'importo sopra ottenuto andranno detratte tutte le spese per rendere urbanisticamente e catastalmente conforme l' immobile, ovvero onorari tecnici e sanzioni per pratiche edilizie.

Si rende necessaria infatti la redazione di una pratica di sanatoria edilizia da presentare presso gli uffici comunali al fine di regolarizzare le opere eseguite in difformità dei prescritti permessi oltre alla redazione di una pratica di aggiornamento catastale. Per le pratiche sopra esposte



comprese le sanzioni dovute, si stima un importo complessivo di Euro 4.000,00.

Si ottiene pertanto il valore del bene pari a (147.124,50 – 4.000,00) =
Euro 143.124,50

11. PREZZO BASE D'ASTA

Considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., la particolarità dei meccanismi base d'asta, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso si ritiene di dovere applicare al valore di mercato una detrazione pari al 10%.

Valore di mercato dell'immobile: Euro 143.124,50

Prezzo base d'asta: **Euro 128.812,05**

12. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene oggetto della presente relazione costituisce un unico lotto.

13. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Poiché gli esecutati sono persone fisiche e non giuridiche l'eventuale vendita non è soggetta a I.V.A.. Risultano dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale a carico dell'acquirente e non della procedura nella



misura relativa a seconda che si tratti di prima casa o altro.

Campi Bisenzio, 10 novembre 2025

II CTU

Arch. Benedetta Pollastri

